

**Dipl.- Ing. Harald Höchst**

**Sachverständiger für  
Immobilienbewertung**

Amtsgericht Wetzlar  
-Zwangsversteigerungsgericht-  
Wertherstraße 1  
35578 Wetzlar

Oberdorfstraße 13, 35579 Wetzlar  
Telefon: 0170-6391961  
E-Mail: harald.hoechst@t-online.de  
Datum: 16.12.2023  
Az.: 006-Z-2023  
**Gerichtsaktenzeichen: 91 K 17/23**

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus sowie einem Werkstattgebäude bebaute Grundstück  
in 35619 Braunfels-Philipstein, Braunfelser Straße 29**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
20.10.2023 ermittelt mit insgesamt rd.

**168.000 €**

**(in Worten: einhundertachtundsechzigtausend Euro)**

**Wichtiger Hinweis:** der ermittelte Verkehrswert enthält wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude einen Sicherheitsabschlag (siehe Vorbemerkungen in Abschnitt 1.3 dieses Gutachtens).

### **Ausfertigung Nr.**

Dieses Gutachten besteht aus 28 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage .....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation .....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	9
2.5.1	Baulisten und Denkmalschutz .....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Wohngebäude .....	10
3.3	Werkstattgebäude .....	10
3.4	Außenanlagen .....	10
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>11</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	11
4.3	Bodenwertermittlung .....	12
4.4	Sachwertermittlung .....	13
4.4.1	Sachwertberechnung .....	13
4.4.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	14
4.5	Ertragswertermittlung .....	15
4.5.1	Ertragswertberechnung .....	15
4.5.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	15
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	16
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	16
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	16
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	16
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	16
4.6.5	Verkehrswert .....	17

<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>18</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	18
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	18
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	18
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>19</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Werkstattgebäude
Objektadresse:	Braunfelser Straße 29 35619 Braunfels
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Braunfels, Blatt 1006, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Braunfels, Flur 2, Flurstück 192 (397 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Wetzlar vom 14.09.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag:	20.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	20.10.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 20.10.2023 wurden die Beteiligten durch Schreiben bzw. Einwurf-Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Grundstück wurde lediglich kurz betreten. Eine Innenbesichtigung der Gebäude sowie eine vollständige Außenbesichtigung der rückwärtigen Gebäudeteile konnte nicht durchgeführt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer:	Name und Anschrift liegen dem Amtsgericht vor.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Auszug aus der Liegenschaftskarte</li><li>• schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</li></ul>
	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Übersichtsplan und Stadtplan</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte), soweit diese noch bei den Behörden zu beschaffen waren</li><li>• überschlägige Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche</li><li>• Auskünfte zum Planungs- und Bauordnungsrecht</li><li>• Marktdaten aus dem Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses</li><li>• Auskunft zu den Bodenrichtwerten des örtlichen Gutachterausschusses</li><li>• Auskunft aus dem Altflächenkataster des Regierungspräsidiums Gießen</li><li>• Auskunft zum Denkmalschutz</li><li>• Marktdaten aus der Gewerberaum- und Wohnungsmietwertübersicht des örtlichen Gutachterausschusses</li></ul>

### **1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

#### **Wichtige Vorbemerkungen:**

Es konnte lediglich eine teilweise Besichtigung des Grundstücks von außen erfolgen. Eine Innenbesichtigung der Gebäude und die vollständige Außenbesichtigung der rückwärtigen Gebäudeteile konnte nicht durchgeführt werden.

Die Bewertung der Gebäude und Außenanlagen sowie die Beurteilung der sonstigen, besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgte deswegen nur anhand des Auszuges aus der Liegenschaftskarte, den verfügbaren Bauvorlagen und den Feststellungen im Rahmen der Besichtigung des Grundstücks von außen.

Bauzeichnungen sowie sonstige Bauvorlagen konnten aus dem Archiv der unteren Bauaufsichtsbehörde des Lahn-Dill-Kreises nur teilweise beschafft werden.

Das Vorhandensein von wertbeeinflussenden Umständen konnte aus oben genannten Gründen nicht ausreichend sicher beurteilt werden. In diesem Gutachten wurden deren mögliche Auswirkungen auf den Verkehrswert durch einen **Sicherheitsabschlag** in Höhe von ca. 25 % des ermittelten vorläufigen Gebäudesachwertes pauschal berücksichtigt.

Das Gebäude ist augenscheinlich bewohnt.

Ob das Werkstattgebäude derzeit noch als Schreinerei genutzt wird und ob sich auf dem Bewertungsgrundstück Betriebseinrichtungen befinden, konnte nicht sicher festgestellt werden.

#### **Vermietungssituation:**

Eine Vermietung besteht gemäß den vorliegenden Informationen nicht.

Das Gebäude wird eigengenutzt.

#### **Gewerbebetrieb:**

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich ein Werkstattgebäude (Schreinerei). Ob aktuell noch ein Gewerbebetrieb geführt wird, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

#### **Maschinen und Betriebseinrichtungen:**

Das Vorhandensein von Maschinen oder Betriebseinrichtungen wird unterstellt. Eine diesbezügliche konkrete Feststellung konnte wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude jedoch nicht erfolgen.

Im Bauantrag zur Errichtung des Werkstattgebäudes aus dem Jahr 2013 befindet sich eine Liste mit Angabe folgender, in der Schreinerei aufgestellten Maschinen:

- 1 Stück Formatkreissäge (Altendorf F45)
- 1 Stück Kantenanleimmaschine (Felder G560)
- 1 Stück Kompressor (Schneider 250 L)
- 1 Stück Absauganlage (Felder 200)
- 1 Stück Langbandschleifmaschine (Johannsen Langband)
- 1 Stück Abichte und Dickenhobelmaschine (Hobel Gothar)
- 1 Stück Bandsäge (Formmia Type 398)
- 1 Stück Fräsmaschine (Edward Wenzel Mod. 400)
- 3 Stück Werkbank
- 1 Stück Einbauschrank

#### **Hausschwamm:**

Das Vorhandensein von Hausschwamm konnte wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude nicht überprüft werden.

#### **Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen:**

Gemäß Auskunft der zuständigen Behörden sind keine baubehördlichen Beschränkungen bekannt.

#### **Energieausweis:**

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

**Außer den im Wertermittlungsteil dieses Gutachtens festgelegten Parametern wurden folgende Annahmen getroffen:**

- Die Gebäude sind nicht unterkellert
- Das Dachgeschoss des Wohngebäudes ist teilausgebaut
- Das Dachgeschoss über dem Werkstattgebäude ist im Bereich des ehemals als Scheune genutzten Gebäudeteils nur eingeschränkt nutzbar

Wertmäßige Ansätze für augenscheinlich sichtbaren, allgemeinen Instandhaltungsrückstau werden in diesem Gutachten nicht explizit ausgewiesen, sondern sind in den wertmäßig relevanten Parametern (z. B. ange setzte Mieten, zugrunde gelegte Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten) sowie unter den besonde ren, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen pauschal berücksichtigt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Lahn-Dill-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Braunfels (ca. 11.000 Einwohner); Stadtteil Philippstein (ca. 970 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernung: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> im Nordosten Wetzlar und Gießen, im Süden Frankfurt, im Westen Limburg
	<u>Landeshauptstadt:</u> Wiesbaden
	<u>Bundesstraßen:</u> B 49, B 456
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 45 und A 5 über Anschluss Wetzlar oder Hüttenberg
	<u>Bahnhof:</u> Leun/Braunfels-Lahnbahnhof

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	zwischen Ortskern und südlichem Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen (bis auf eine Grundschule), Ärzte sowie die Stadtverwaltung befinden sich überwiegend im Hauptortsteil Braunfels ca. 3,5 km entfernt. öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache bis mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nur eingeschränkt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen überwiegend ortskernübliche, zweigeschossige Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung
Beeinträchtigungen:	Objekt liegt an einer mäßig befahrenen Durchfahrtsstraße)
Topografie:	annähernd eben; Tallage an das rückwärtige Grundstück grenzt ein steil aufsteigendes Gelände

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u> ca. 18 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 26 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 397,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parken entlang der Fahrbahn eingeschränkt möglich
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung (Gasleitung ist gemäß Mitteilung des Energieversorger in der Straße vorhanden, ob ein Hausanschluss besteht konnte nicht festgestellt werden); Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses und des Werkstattgebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Gefahr von Hangwasser ist nicht auszuschließen
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen vom 08.12.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt und auch nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis: Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen zu Lasten des Grundstücks.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß Recherche im Internet (Denkxweb) sowie gleichlautender Auskunft der Stadtverwaltung Braunfels nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück besitzt eine Altersschließung (z.B. historische Straße). Beiträge fallen in absehbarer Zukunft nicht an.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich, teilweise jedoch auch mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition zu diesen Informationen von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 3);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude sowie einem Werkstattgebäude (Schreinerei) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 4 Kfz-Stellplätze;

Das Objekt ist eigengenutzt.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Eine Baubeschreibung erfolgt wegen fehlender Innenbesichtigung der Gebäude nur in Kurzform. Hierbei werden teilweise auch Beschreibungen aus den Bauvorlagen zum Bauantrag "Erweiterung der Schreinerei" aus dem Jahr 2013 übernommen und als Richtig unterstellt. Zusätzlich wird auf die beigefügten Fotos verwiesen.

#### 3.2 Wohngebäude

##### Vorbemerkung:

Das Baujahr des direkt entlang des Gehweges errichteten Wohngebäudes ist unbekannt und wird auf die Zeit vor 1940 geschätzt.

Die Wohnnutzung reicht vermutlich teilweise in das in Verlängerung angebaute, ehemalige Scheunengebäude hinein und zwar gemäß den beigefügten Bauzeichnungen bis ca. 1 m hinter die hofseitige Dachgaube.

##### Baubeschreibung:

einseitig angebautes, zweigeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss; Massivbauweise.

Außenwände verputzt; soweit erkennbar Fenster mit nicht mehr zeitgemäßer Verglasung; Klappläden sowie im hinteren Bereich auch Rollläden; Satteldach mit Ziegeleindeckung; überdachter Balkon.

Heizung: vermutlich Gasheizung;

Ausstattungsstandard: es wird ein einfacher Ausstattungsstandard unterstellt.

Von außen erkennbare Bauschäden/-mängel: deutliche Putzschäden; Fenster und Klappläden erneuerungs- bzw. renovierungsbedürftig; insgesamt ist ein überdurchschnittlicher Instandhaltungsrückstau erkennbar.

#### 3.3 Werkstattgebäude

##### Vorbemerkung:

Das Werkstattgebäude setzt sich aus der ehemaligen Scheune (Gebäudeteil 1), dem rückwärtig errichteten Nebengebäude (Gebäudeteil 2) sowie dem im Jahr 2023 errichteten Werkstattanbau (Gebäudeteil 3) zusammen.

Das Baujahr von Gebäudeteil 1 und 2 wird auf die Zeit vor 1940 geschätzt. Das Gebäudeteil 3 wurde gemäß den vorliegenden Bauantragsunterlagen im Jahr 2013 errichtet.

Ein Teil von Gebäudeteil 1 dient der Wohnnutzung (siehe Vorbemerkung zu Abschnitt 3.2).

##### Baubeschreibung Gebäudeteil 1:

Einseitig an der Nachbargrenze errichtetes, zweigeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss; Massivbauweise.

Außenwände verputzt; soweit erkennbar Fenster mit nicht mehr zeitgemäßer Verglasung; Satteldach mit Ziegeleindeckung.

Heizung: vermutlich Gasheizung;

Ausstattungsstandard: es wird ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

##### Baubeschreibung Gebäudeteil 2:

Zweiseitig an Nachbargrenzen errichtetes, zweigeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss; Massivbauweise.

Satteldach mit Ziegeleindeckung.

Ausstattungsstandard: es wird ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt

##### Baubeschreibung Gebäudeteil 3:

An Gebäudeteil 1 und 2 angebautes, eingeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude in Massivbauweise.

Flach geneigtes Pultdach, soweit erkennbar mit Bitumenbahnen eingedeckt.

Ausstattungsstandard: es wird ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Zur Nutzung der verschiedenen Bereiche des Wohngebäudes sowie der Gebäudeteile 1 bis 3, siehe die in Anlage 5 beigefügten Grundrisse

#### 3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Werkstattgebäude bebauten Grundstück in 35619 Braunfels, Braunfelser Straße 29 zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2023 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Braunfels	1006	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	
Braunfels	2	192	Fläche 397 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **75,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= 750 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 20.10.2023
Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	= frei
Anbauart	= freistehend
Grundstücksfläche (f)	= 397 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		Erläuterung
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>75,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	20.10.2023	× 1,05	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00
Anbauart	freistehend	freistehend	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	78,75 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	750	397	×	1,05
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>82,69 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>82,69 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	397 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	32.827,93 €	
		<b>rd. 32.800,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2023 insgesamt **32.800,00 €**.

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Werkstattgebäude
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	752,00 €/m <sup>2</sup> BGF	558,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	228,00 m <sup>2</sup>	356,00 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	171.456,00 €	198.648,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 20.10.2023 (2010 = 100)</b>	x	178,3/100	178,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	305.706,05 €	354.189,38 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	305.706,05 €	354.189,38 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre	20 Jahre
• prozentual		71,43 %	66,67 %
• Faktor	x	0,2857	0,3333
<b>Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten</b>	=	87.340,22 €	118.051,32 €
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)</b>	+	1.800,00 €	0,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	89.140,22 €	118.051,32 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>	<b>207.191,54 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>+ 4.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>= 211.191,54 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 32.800,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 243.991,54 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>× 0,95</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 231.791,96 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 62.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>= 169.791,96 €</b>
	<b>rd. 170.000,00 €</b>

#### 4.4.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäß werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelauflistung) (Zuschlag Balkon, Dachgaube, Hauseingangsüberdachung)	1.800,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	1.800,00 €

##### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständlich geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse für Ver- und Entsorgung, befestigte Hoffläche	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-5.000,00 €
• Abzug für erkennbare Bauschäden an der Gebäudehülle	-5.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-5.000,00 €
• Abzug wegen fehlenden Instandhaltungsmaßnahmen an der Gebäudehülle	-5.000,00 €
Weitere Besonderheiten	-52.000,00 €
• Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung in Höhe von ca. 25 % des vorläufigen Sachwertes der Gebäude ( $0,25 \times 207.191,54$ )	-52.000,00 €
Summe	-62.000,00 €

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Wohnung	163,00		4,65	757,95	9.095,40
Werkstattgebäude	1	Werkstätte	280,00		3,00	840,00	10.080,00
	2	Lager	39,00		1,00	39,00	468,00
Summe			482,00	-		1.636,95	19.643,40

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **19.643,40 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **– 5.500,15 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 14.143,25 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**

3,00 % von 32.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **– 984,00 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 13.159,25 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz  
und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer **× 14.877**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 195.770,16 €**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 32.800,00 €**

**vorläufiger Ertragswert** **= 228.570,16 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** **+ 0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert** **= 228.570,16 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **– 62.000,00 €**

**Ertragswert** **= 166.570,16 €**

**rd. 167.000,00 €**

### 4.5.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden aus den Bauvorlagen zum Bauantrag „Erweiterung des Werkstattgebäudes“ aus dem Jahr 2013 entnommen und auf Plausibilität geprüft.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwertverfahren.

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensresultates erforderlichen Daten.

### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **170.000,00 €**,

der **Ertragswert** mit rd. **167.000,00 €**

ermittelt.

### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezuglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen sowohl für das Sachwertverfahren als auch für das Ertragswertverfahren ausreichender Qualität zur Verfügung.

Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a)  $\times$  1,00 (b) = **1,000** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (c)  $\times$  0,90 (d) = **0,900**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[170.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 167.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } 168.000,00 \text{ €}$ .

#### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Werkstattgebäude bebaute Grundstück in 35619 Braunfels, Braunfelser Straße 29

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Braunfels	1006	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Braunfels	2	192

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 20.10.2023 mit rd.

**168.000 €**

**in Worten: einhundertachtundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Wetzlar, den 16. Dezember 2023

---

Dipl.- Ing, Harald Höchst

#### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Hessische Bauordnung

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] aktueller Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses
- [4] aktuelle Gewerberaum-Mietwertübersicht der IHK Lahn-Dill
- [5] aktuelle Bodenrichtwertübersicht des zuständigen Gutachterausschusses
- [6] Literatur: Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung in der aktuellen Ausgabe

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 04.12.2023) erstellt.

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Fotos vom Ortstermin
- Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten)

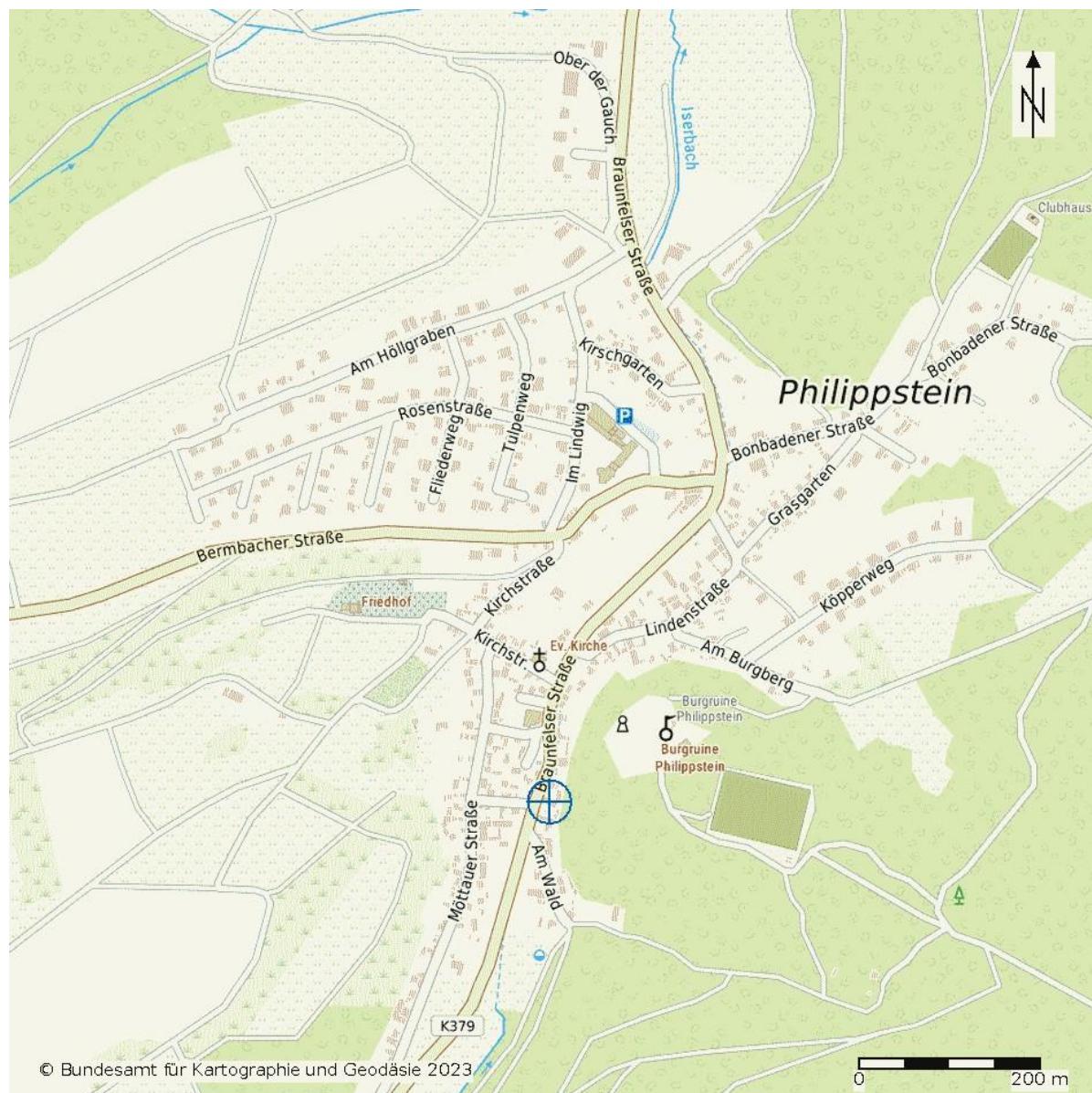
## Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (blaues Kreuz im blauen Kreis)

Seite 1 von 1



**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (blaues Kreuz im blauen Kreis)**

Seite 1 von 1



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023

### Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

HESSEN



Amt für Bodenmanagement Marburg  
Robert-Koch-Straße 17  
35037 Marburg

Flurstück: 192  
Flur: 2  
Gemarkung: Philippstein

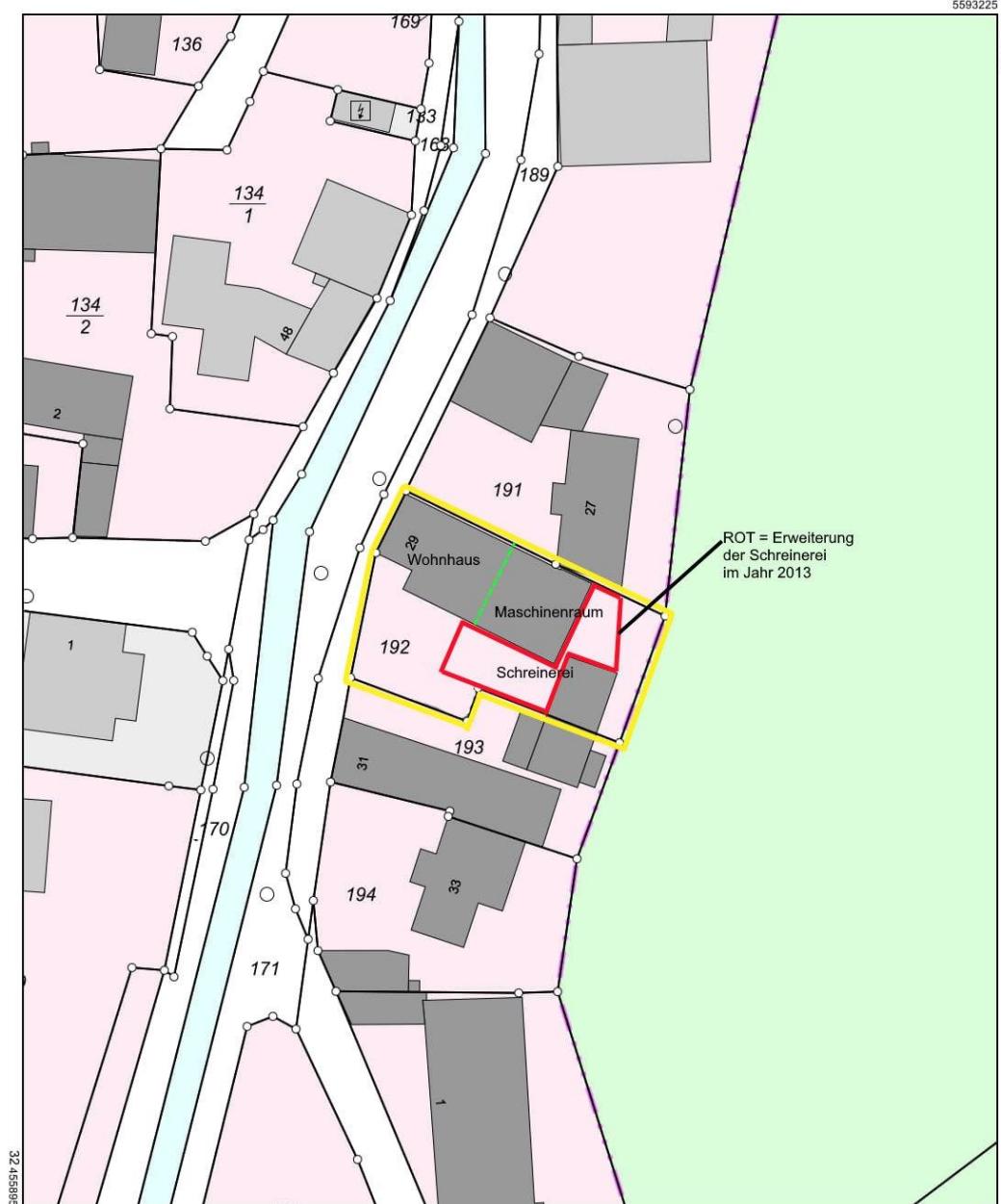
Gemeinde: Braunfels  
Kreis: Lahn-Dill  
Regierungsbezirk: Gießen

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500  
Hessen  
Erstellt am 10.12.2023  
Antrag: 202364685-1  
AZ: Hö006-Z-2023

5593225

22455985



## Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 1 von 2



Straßenansicht von Süden



Straßenansicht von Norden

#### Anlage 4: Fotos vom Ortstermin

Seite 2 von 2



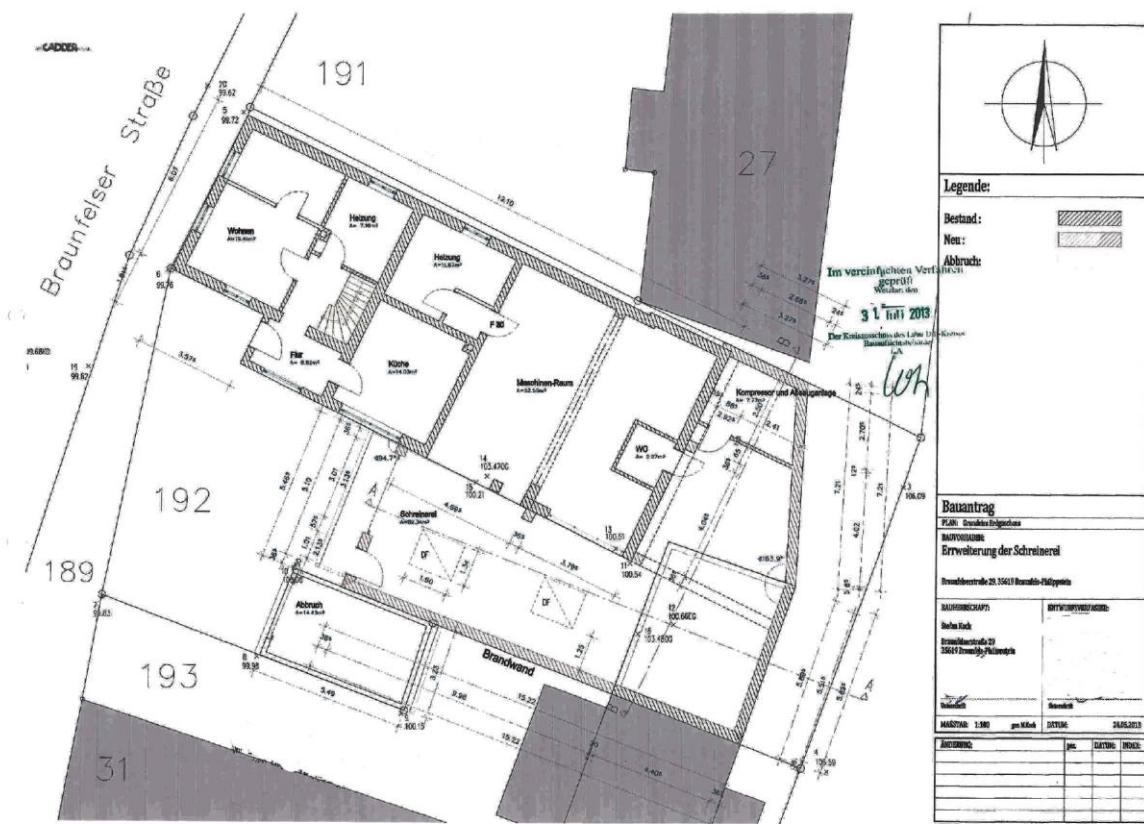
Fassade und Fenster mit teils erheblichem Sanierungs- bzw. Renovierungsbedarf



Hauseingangsbereich

## Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten)

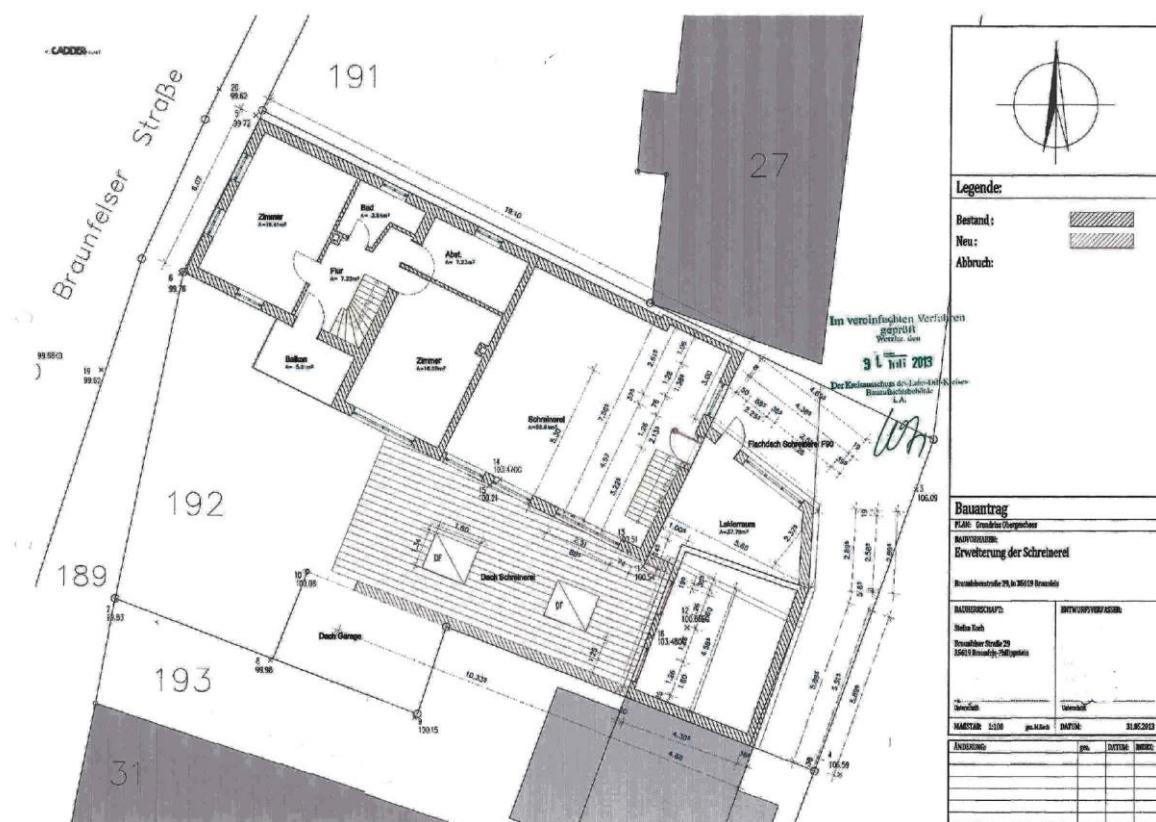
Seite 1 von 4



Grundriss Erdgeschoss

## **Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten)**

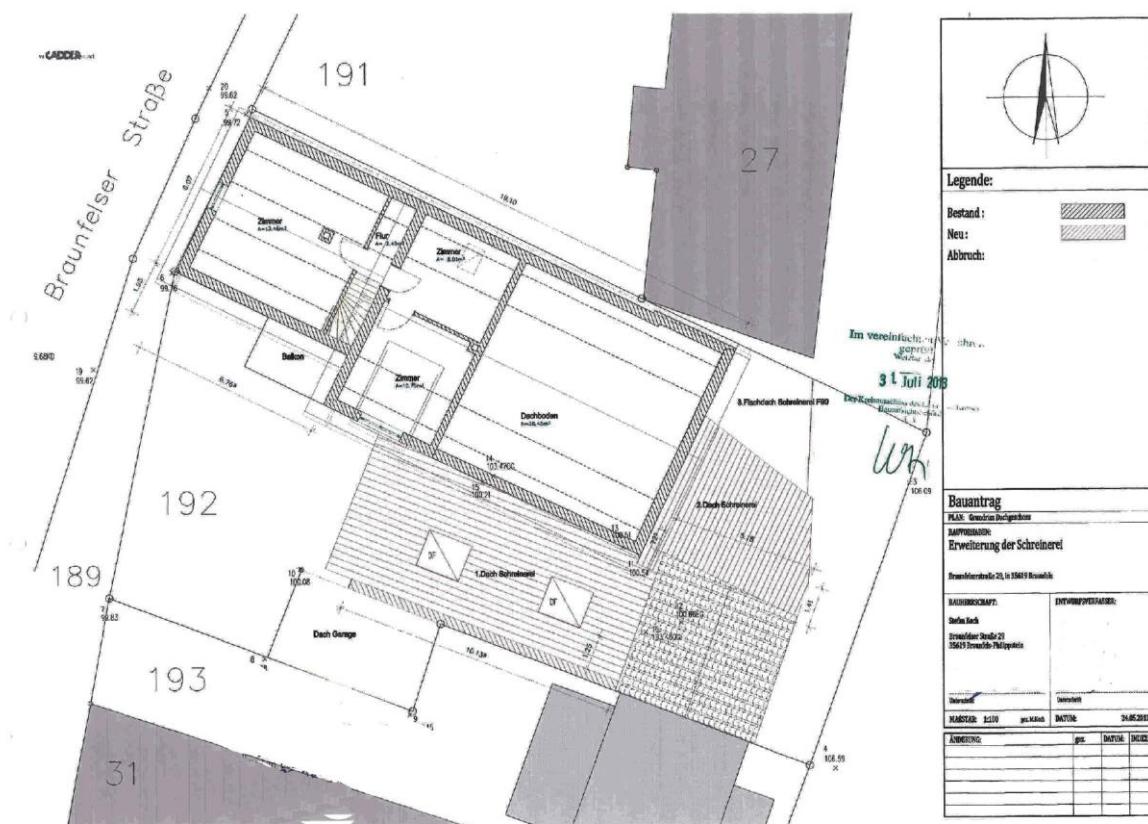
Seite 2 von 4



## **Grundriss Obergeschoss**

## Anlage 5: verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten)

Seite 3 von 4



Grundriss Dachgeschoss

**Anlage 5:** verfügbare Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten)

Seite 4 von 4



## Schnitte/Ansichten